

Jaarverslag 2018

Adviescommissie detailhandel
Zuid-Holland

Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland

www.adviescommissiedetailhandel.nl

secretariaat@adviescommissiedetailhandel.nl

Inhoud

| | |
|---|----|
| Inleiding..... | 4 |
| Opdracht..... | 5 |
| De commissie..... | 6 |
| Leden..... | 6 |
| Werkwijze..... | 6 |
| Criteria..... | 7 |
| Eerste reactie..... | 7 |
| Bijeenkomsten | 8 |
| Vergaderingen | 8 |
| De adviezen | 9 |
| Den Haag: Winkelgebied Apeldoornselaan-Dierenselaan | 9 |
| Rotterdam: Shopping Center Alexandrium en bestemmingsplan 'Reparatie bestemmingsplan Alexanderknoop' | 9 |
| Eerste reactie | 10 |
| Bevindingen | 11 |
| Evaluatie..... | 12 |
| Adviescommissie positief over taak en rol..... | 12 |
| Aandachtspunten..... | 12 |
| Communicatie | 14 |
| Website..... | 14 |
| Publicatie adviezen | 14 |

Inleiding

In dit jaarverslag doet de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland verslag van haar werkzaamheden in 2018. Met dit jaarverslag voldoet de adviescommissie aan de verplichting zoals verwoord in Artikel 5 van het Reglement adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

Opdracht

Provinciale Staten hebben Gedeputeerde Staten in 2014 in een motie verzocht om de toetsing van bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel mogelijk maken, te hervormen en advisering en afstemming van elkaar los te koppelen.

In reactie op de motie is besloten de onafhankelijke Adviescommissie Detailhandel in het leven te roepen en daartoe de Verordening ruimte 2014 te wijzigen. De commissie is per 1 juli 2015 benoemd.

De commissie heeft tot taak te beoordelen of voldoende is aangetoond dat de nieuwe detailhandelsontwikkelingen het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Daartoe toetst zij de gebruikte behoefteramingen, de ruimtelijke gevolgen en de omvang van het gebied waarbinnen zich ruimtelijke gevolgen voordoen. De commissie brengt advies uit aan gemeenten en de provincie. Mede op basis van dit advies beslist de provincie of een bestemmingsplanwijziging wel of niet aanvaardbaar is.

De commissie buigt zich over bestemmingsplannen waarin nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn opgenomen met een omvang van meer dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak binnen de centra (voor Rotterdam en Den Haag geldt 4.000 m²) en 1.000 m² bruto vloeroppervlak buiten de centra.

De commissie werkt volgens het Reglement adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, dat op 26 mei 2015 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld.

De commissie

Leden

De leden van de adviescommissie zijn door Gedeputeerde Staten benoemd per 1 juli 2015 voor een periode van vier jaar.

In juli 2018 heeft de heer [Dennis Melenhorst](#) zijn werkzaamheden voor de adviescommissie beëindigd met het oog op zijn benoeming als wethouder in de gemeente Raalte.

Per einde verslagjaar is de adviescommissie als volgt samengesteld:

[Elrie Bakker-Derks \(voorzitter\)](#)

voorzitter AmbachtNederland en de Ambachtsacademie
voorzitter Stichting Ascet

[Ellen Borgmeijer \(plaatsvervangend voorzitter\)](#)

partner Areaal Advies

[Patrick Manning](#)

consultant bij Retail en Ruimte

[De heer Han Olden](#)

zelfstandig adviseur regionale economie en vastgoed
(tot 5 mei 2018: coördinator/docent commercieel vastgoed Universiteit Utrecht)

[Mevrouw Ellen van Vugt](#)

eigenaar MRKT, adviseur retail & markten

[De heer Peter Welles](#)

zelfstandig ondernemer, eigenaar LaCité

Het secretariaat van de commissie wordt verzorgd door

[Hans Verweij](#) Advies te Gouda.

Werkwijze

Een adviesaanvraag kan worden ingediend door een gemeente of de provincie Zuid-Holland. De adviesaanvraag wordt schriftelijk (met alle ingestuurde bijlagen) voorgelegd aan de commissieleden. Eenmaal per maand komt de commissie bijeen om de adviesaanvragen te bespreken. Naar aanleiding van deze bespreking wordt een conceptadvies opgesteld. Dit conceptadvies wordt in een schriftelijke ronde ter aanvulling of correctie aan de leden van de commissie voorgelegd.

Het definitieve advies wordt gericht aan het betreffende College van B&W dan wel de Provincie. De adviescommissie verstuurt een afschrift aan de provincie.

De commissie streeft er naar adviesaanvragen binnen zes weken te beantwoorden.

Criteria

Bij het komen tot een advies behandelt de commissie, onder andere, de volgende vragen:

- Past het initiatief in de provinciale structuur reguliere detailhandel?
- Is aangetoond dat het initiatief een meerwaarde voor de lokale/regionale detailhandelsstructuur heeft?
- Is er sprake van een nieuw concept dat zich onderscheidt (kwaliteit, specialisatie, doelgroep)?
- Is aangetoond dat het initiatief een versterking betekent van de bestaande detailhandelslocaties?
- Is aangetoond dat het initiatief niet kan worden gehuisvest in of grenzend aan een bestaand winkelgebied?
- Is het initiatief onderbouwd met argumenten van ruimtelijke aard bijvoorbeeld grootschaligheid, ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid, parkeren, bevoorrading?
- Is aangetoond dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur en/of in het beleid aangegeven ontwikkelingen daarvan?

Eerste reactie

Naast het advies zoals hierboven beschreven, kan de adviescommissie op verzoek van een gemeente ook een 'eerste reactie' uitbrengen.

Een 'Eerste reactie':

- wordt uitsluitend uitgebracht op expliciet verzoek van de gemeente. Indien niet expliciet om een 'Eerste reactie' wordt gevraagd brengt de adviescommissie een advies uit. (Immers de gemeente oordeelt dan dat het conceptbestemmingsplan voldoende is onderbouwd om aan derden voor te leggen.)
- wordt per e-mail uitgebracht aan de ambtenaar die de 'Eerste reactie' heeft aangevraagd.
- wordt niet genoemd in de Verordening Ruimte en heeft derhalve geen status in het overleg met de provincie.

In een 'Eerste reactie' geeft de adviescommissie aan welke vragen en opmerkingen zij heeft over het voorgelegde plan. De adviescommissie geeft in een 'Eerste Reactie' nadrukkelijk nog geen indicatie van het oordeel dat zij over het plan heeft.

Bijeenkomsten

Vergaderingen

De commissie is in 2018 driemaal bijeen geweest.

Hoewel niet strikt noodzakelijk voor het opstellen van het advies, streeft de commissie ernaar te vergaderen in de buurt van een winkelgebied waarvoor een advies is aangevraagd. Dat geeft de leden van de adviescommissie de mogelijkheid zich, desgewenst een beeld van de situatie ter plaatse te vormen.

In de vergadering van **12 maart 2018** heeft de adviescommissie op verzoek van de gemeente Den Haag een advies geformuleerde met betrekking tot een ontwikkeling aan de Apeldoornselaan/Dierenselaan. In de vergadering werd tevens het jaarverslag over 2017 vastgesteld en een eerste aanzet gegeven tot een evaluatie van het functioneren van de adviescommissie.

Op 17 augustus 2018 kwam de adviescommissie bijeen om te komen tot een advies met betrekking tot de plannen voor Shopping Center Alexandrium en bestemmingsplan 'Reparatie bestemmingsplan Alexanderknoop'.

Daarnaast werd gesproken met de onderzoeker die in opdracht van de provincie Zuid-Holland een evaluatie opstelt van de taak, positie en het functioneren van de Adviescommissie Detailhandel.

De vergadering van **10 december 2018** was gewijd aan de evaluatie van de taak, de rol en het functioneren van de adviescommissie in relatie tot de provinciale verordening Ruimte, het bespreken van het onderzoek Aanpak PDV-locaties Zuid-Holland (beide onderwerpen in aanwezigheid van vertegenwoordigers van de provincie) en de bespreking van het concept jaarverslag.

De adviezen

De adviescommissie bracht in het verslagjaar twee adviezen uit. Hieronder worden deze kort samengevat. De volledige adviezen kunt u lezen op de site van de adviescommissie: www.adviescommissiedetailhandel.nl.

Den Haag: Winkelgebied Apeldoornselaan-Dierenselaan

| | |
|--------------------|------------|
| Adviesaanvraag | 22-02-2018 |
| Advies uitgebracht | 02-04-2018 |
| Advies | Positief |

Het betreft een nieuw complex, dat wordt gerealiseerd nadat de bestaande Theresiakerk en het naastgelegen woonhuis gesloopt zijn. In het nieuwe complex worden verschillende functies gerealiseerd: een supermarkt (ca. 2.065 m² bvo), een of twee afzoomwinkels (ca. 400 m² bvo),

De adviescommissie is van mening dat de voorgestelde ontwikkeling van de supermarkt en afzoomwinkels kan bijdragen aan de structuurverbetering van het betreffende winkelgebied, zoals door de gemeente gesteld. Daarbij is er voor de adviescommissie geen aanleiding om te vrezen voor aantasting van de leefbaarheid en vermijdbare leegstand.

De adviescommissie geeft in dit advies overigens nog nadrukkelijk aan dat de aanvraag beter onderbouwd had moeten worden.

Rotterdam: Shopping Center Alexandrium en bestemmingsplan 'Reparatie bestemmingsplan Alexanderknoop'

| | |
|--------------------|------------|
| Adviesaanvraag | 24-07-2018 |
| Advies uitgebracht | 22-08-2018 |
| Advies | Positief |

In dit bestemmingsplan wordt voorzien in uitbreidingsmeters voor het Shopping Center, op basis van de bij de gemeente Rotterdam ingediende plannen voor kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging van 15.000 m² b.v.o. Door de gemeente wordt aangegeven dat de uitbreiding van detailhandel noodzakelijk is om de verouderde structuur van het winkelcentrum, met op bepaalde plekken kleine winkelunits, aan te pakken. Daarnaast wordt gesteld dat de uitbreiding noodzakelijk is om de algehele uitstraling en beleving van het winkelcentrum zowel intern als extern te verbeteren en te moderniseren.

De adviescommissie komt tot een positief advies. De adviescommissie is van mening dat met de voorgestelde ontwikkelingen de beoogde versterking van Alexandrium I kan worden gerealiseerd.

De adviescommissie plaatst bij het advies wel enkele kanttekeningen met betrekking tot de geleverde onderbouwing. In het licht van de onderbouwing geeft de adviescommissie ook aan dat de invulling van de gewenste uitbreiding beperkt zou moeten blijven tot de branchegroepen waarvoor ook een onderbouwing is aangeleverd.

Eerste reactie

De adviescommissie heeft in het verslagjaar geen 'eerste reactie' uitgebracht.

Een 'eerste reactie' heeft geen formele status en wordt dus door de adviescommissie ook niet gepubliceerd. Op de website van de adviescommissie wordt wel aangegeven welke eerste reacties door de adviescommissie zijn uitgebracht.

Bevindingen

De adviescommissie hecht er aan haar bevindingen op basis van de voorgelegde aanvragen voor advies of eerste reactie te delen. Hiermee hoopt de adviescommissie een bijdrage te leveren aan de verdere verbeteringen van de aanvragen en toekomstige plannen waarin detailhandelsontwikkelingen aan de orde zijn.

De adviescommissie constateert:

- dat uit de aanvragen lastig is op te maken wat de oude situatie is en wat de nieuwe plannen zijn (incl. een plattegrond/visualisatie van de toekomstige situatie).
- dat onvoldoende wordt gewerkt met de meest actuele gegevens zoals actueel koopstroomonderzoek en bijvoorbeeld de actuele gegevens uit de Omzetkengetallen 2017 en de Notitie Vaststelling uniforme definities winkelloppervlakten (2017).
- dat projecten in de aanvragen te veel op zichzelf staan en te weinig worden benaderd vanuit de veranderingen binnen de totale detailhandelsstructuur.
- dat in de aanvragen over het algemeen te weinig inzicht wordt gegeven in de lokale en regionale effecten. Te makkelijk lijkt verondersteld te worden dat deze effecten gering zijn.
- dat voornemens tot transformatie onvoldoende expliciet vermeld worden. Ook de gemeenten waar detailhandelsruimte wordt wegbestemd om de winkelstructuur te versterken en onaanvaardbare leegstand te voorkomen zijn (te) terughoudend in het expliciet benoemen van de transformatie.
- dat er nog onvoldoende gebruik wordt gemaakt van de 'eerste reactie'. Het vroegtijdig vragen van een reactie van de adviescommissie geeft de gemeente meer ruimte in het eventueel bijsturen van plannen. Hiermee wordt ook het risico van relatief zware ingrepen door de provincie voorkomen.

Evaluatie

De leden van de adviescommissie zijn benoemd voor een periode van vier jaar. Deze periode loopt tot 1 juli 2019.

In de vergaderingen in 2018 heeft de adviescommissie dan ook zelf gesproken over het eigen functioneren. Dit in aanvulling en ter voorbereiding op de evaluatie zoals die door de provincie is opgestart. In het verslagjaar werd door de adviescommissie tweemaal gesproken met de externe deskundige die door de provincie is ingehuurd om een evaluatie te verzorgen.

Adviescommissie positief over taak en rol

- De rol van de adviescommissie is helder volgens de commissie: het toetsen van de plannen; goede plannen moeten door, slechte niet.
- Het model met verankering in de verordening is sterk.
- De samenstelling van de adviescommissie wordt positief beoordeeld. De onafhankelijkheid van de leden maakt dat men beroepsmatig en sec plannen en cijfers beoordeelt, vanuit eigen expertise. De brede samenstelling leidt tot een veelzijdige know how en ervaring en daarmee dus ook een beoordeling vanuit verschillende hoeken.
- Vergeleken met andere provincies houdt de adviescommissie de voorkeur voor het eigen model. Als gemeenten in het adviestraject zouden aanschuiven bestaat het gevaar dat de rol meer opschuift naar die van de reo.
- De invoering van de 'eerste reactie' door de adviescommissie is een verbetering. De mogelijkheden om slechts een positief of negatief advies te geven werden zowel door de adviescommissie als de gemeenten als te beperkt ervaren.

Aandachtspunten

Volgens de adviescommissie zijn de belangrijkste aandachtspunten met betrekking tot de Verordening Ruimte en het functioneren van de adviescommissie:

- De beperking tot sec het toetsen is af en toe lastig. Plannen die worden voorgelegd aan de adviescommissie zijn nog niet altijd voldoende uitgewerkt of onderbouwd. Ook in die zin heeft de eerste reactie geholpen. Die biedt de gemeente de optie om in een vroeger stadium al te polsen hoe een plan wordt gelezen en adviescommissie de mogelijkheid vragen te stellen en opmerkingen te maken.
- Het is voor de leden van de adviescommissie in sommige gevallen lastig de toets te beperken tot de ruimtelijke aspecten. Men (door)ziet, vanuit de persoonlijke deskundigheid ook de economische aspecten.
- Vanuit de provincie wordt aangegeven dat men graag gebruik zou maken van de deskundigheid van de adviescommissie ten behoeve van detailhandelsvraagstukken en -beleidsontwikkeling. De adviescommissie staat hier niet afwijzend tegenover. Een dergelijke, adviserende rol mag echter niet leiden tot een verzwakking van de toetsende rol van de adviescommissie. Bovendien

vraagt een adviserende rol een andere houding van de leden van de commissie die immers ook als adviseur ingehuurd kunnen worden.

- Hoewel door de adviescommissie gevraagd wordt om een goed beeld van de regionale effecten blijkt regelmatig dat de gemeenten onvoldoende 'grensoverschrijdend' denken. De adviescommissie zou graag regionale visies als basis zien.
- De adviescommissie ziet de plannen pas als men lokaal al een heel traject achter de rug heeft (waarbij in voorkomende gevallen ook al met de provincie wordt geschakeld). En juist op lokaal niveau ligt vaak de (politieke) gevoeligheid. De voorgelegde plannen zijn daarmee niet altijd optimaal sec beoordeeld vanuit de bijdrage aan de detailhandelsstructuur.

Communicatie

Website

De adviescommissie heeft een eigen website www.adviescommissiedetailhandel.nl.

Deze website geeft inzicht in de werkwijze en de beoordeling van de adviescommissie. De site is met name bedoeld voor gemeenten die een advies willen aanvragen.

De adviescommissie vindt het van groot belang dat met actuele en correcte cijfers wordt gewerkt. Vandaar dat dat adviescommissie op de website ook links heeft geplaatst naar:

- Omzetkengetallen 2017
- Notitie vaststelling uniforme definities winkeloppervlakten 2017
- Koopstroomonderzoek 2016

In een bericht op de website is ook nog apart gewezen op het verschijnen van de nieuwe omzetkengetallen in juli 2018.

Publicatie adviezen

De adviescommissie publiceert de uitgebrachte adviezen op de website van de adviescommissie. Om de gemeente zelf in de gelegenheid te stellen het advies openbaar te maken publiceert de adviescommissie de adviezen niet eerder dan na vijf weken na het verzenden aan de aanvragende gemeente.

De eerste reacties worden niet gepubliceerd.

